

ROB HAGEMANS:

# Slag maken van traditioneel naar standaardisering en modulering



Nederland staat voor een enorme opgave betreffende de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Rob Hagemans, directeur van Hagemans Vastgoedonderhoud schetst de dilemma's en de kansen.



Voor een goed begrip omtrent de rol van woningcorporaties en Hagemans Vastgoedonderhoud in het proces van verduurzaming van de woningvoorraad, schetst Hagemans de zaken vanuit zijn optiek.

## FEITEN EN INTENTIES

Eerst de feiten: de verduurzaming heeft betrekking op ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen 'overige gebouwen' in Nederland. In termen van CO<sub>2</sub>-uitstoot zijn ze samen goed voor 13 procent van de totale emissie. Dan de intenties op basis van deze feiten: in het Klimaatakkoord is afgesproken dat er tot 2030 vaart moet worden gemaakt in energiebeperkende maatregelen, met name isolatie en duurzame verwarming. Zo moeten in 2030 liefst 1,5 miljoen woningen van het gas af zijn. Verder stelt het akkoord dat de transitiekosten laag kunnen worden gehouden door de grote schaal waarop corporaties de verduurzaming kunnen uitvoeren – in dit verband spreekt het akkoord van tienduizenden woningen per jaar. Bijkomende voorwaarde is dat de huur en de energieprijzen niet stijgen.

Hier ligt dus een grote opdracht voor woningcorporaties, bouwers en onderhoudsbedrijven. "Voor ons als onderhoudsbedrijf dat zich in de volle breedte richt op corporatief vastgoed, is het belangrijk hoe we die ambitie samen met de woningcorporaties en co-makers concreet gaan maken", aldus Hagemans.

## BELEIDSTERMIJN EN INNOVATIE

Het werkgebied van Hagemans omvat ruwweg Gelderland, Utrecht, Brabant ten oosten van Den Bosch, de Achterhoek en de Liemers. "Onze opdrachtgevers zijn moderne, grote en middelgrote corporaties die werken volgens het principe van ketensamenwerking. Dergelijke corporaties omringen zich met een beperkt aantal vaste partners op het gebied van bouw, beheer en onderhoud. In dit samenspel hebben bouw- en onderhoudsbedrijven, binnen de gestelde financiële kaders, een grote mate van professionele vrijheid. Het wil zeggen dat we samen slimme oplossingen kunnen bedenken. Omdat de samenwerkingscontracten een beleidstermijn van 5 à 8 jaar hebben biedt dit goede mogelijkheden voor innovatie in werkmethoden en technieken."

## SLIM MAATWERK

Wie zijn die corporaties en wat doet Hagemans voor ze? Een blik op de praktijk en een willekeurige greep in de orderportefeuille levert het volgende beeld op.

Voor het Nijmeegse Talis verduurzaamde Hagemans 294 huur- en koopwoningen (bijzonder!) in Brakkenstein van energielabel D naar A. Eveneens in Nijmegen, voor Portaal, het gevelonderhoud voor 98 grote vooroorlogse woningen in de Indische Buurt. In Utrecht, aan de kop van Geuzenwijk nam Hagemans voor Mitros het grootonderhoud van 148 woningen ter hand. En dichterbij huis, in Arnhem, verduurzaamde het onderhoudsbedrijf 37 woningen aan de Linschotenstraat voor Stichting Volkshuisvesting Arnhem. In Zevenaar werden in samenwerking met Baston Wonen 38 seniorenwoningen van energielabel C naar A verduurzaamd en wordt van 169 ecologisch gebouwde seniorenappartementen het gevelwerk hersteld en geschilderd. Voor Vivare verzorgde Hagemans 2 appartementencomplexen in Duiven, bestaand uit 74 woningen, van een compleet nieuwe duurzame buitenschil. "Met Baston Wonen hebben we zeer onlangs een contract gesloten om dit jaar te starten met de verduurzaming van 300 woningen aan de Bergvrede in Zevenaar", meldt Hagemans. "Overigens is dit voor Baston Wonen het eerste omvangrijke renovatiewerk dat ze doen op basis van ketensamenwerking."

"Dit zijn voor ons reguliere opdrachten die we goed aankunnen met onze mensen en onze expertise. Bedenk dat we vooraf - en ook tijdens de werkzaamheden - grondig overleggen over de manier waarop we de zaken gaan aanpakken en waarom we dat zo doen. Zo creëren we de ruimte om, binnen het financiële budget, de opdracht op de meest geschikte werkwijze uit te voeren en met toepassing van de meest geëigende materialen."

## VISIE EN FOCUS

"De corporaties waar we mee samenwerken zijn organisaties met visie en focus. Elke corporatie moet zich namelijk terdege afvragen wat ze willen met hun woningen en op welke termijn ze dat willen. Dat vraagt om een scope op langere termijn die ruimte laat voor voortschrijdend inzicht. Ik bedoel ermee dat wat vandaag onhaalbaar is, in de nabije toekomst wel een werkbare optie kan zijn. Daar moet je manoeuvreerruimte voor houden."

De overheid ziet graag dat corporaties het voortouw nemen bij de verduurzaming, omdat zij grote aantallen woningen in bezit hebben. Het gefaseerde periodiek onderhoud aan die woningen is een natuurlijk moment om zo'n duurzaamheids slag te maken. Een logische gedachte die inmiddels praktijk is.

"Belangrijk is wat die verduurzaming praktisch inhoudt", merkt Hagemans op. "Is dat wat maximaal kan? Wat minimaal nodig is? Of iets ertussenin? De kunst is het juiste midden te vinden tussen kosten en de inzet van innovatieve technieken en werkwijzen. Nieuwe technieken op kleinere schaal toepassen is duur. Pas na een bepaald omslagpunt in volume dalen de kosten, waardoor toepassing economisch rendabel wordt. Het is een kip ei verhaal." Ter illustratie: een gemiddelde corporatiewoning verduurzamen naar energie-neutraal kost pakweg 60.000 euro. Is dat veel? "Ja, als je bedenkt dat het voor veel corporatiewoningen de boekwaarde is, gezien hun leeftijd en bouwkundige staat. Puur financieel-economisch zou nieuwbouw dan voor de hand liggen. Maar we hebben als sector bij lange na niet de capaciteit in mensen en middelen om dat te doen. En dus zoeken we – ook Hagemans – voortdurend naar slimme oplossingen om te besparen op kosten en tegelijkertijd het volume duurzame woningen substantieel te vergroten."

## MAATWERK EN STANDAARDISERING

"We zijn in de onderhoudsbranche nog veel te projectgericht bezig. De slimme oplossingen die we zoeken zouden best wel eens buiten onze branche kunnen liggen", oppert Hagemans. "Met name denk ik aan de vliegtuig- en auto-industrie. Kijk ook naar nieuwbouw. Hier zien we overal standaardisering en modulering, waarbij componenten op een slimme manier geassembleerd worden, met ruimte voor maatwerk. Die slag moeten we maken in onderhoud aan de bestaande voorraad, anders zijn we niet in staat om de vaart te maken die volgens het Klimaatakkoord nodig is. Van die in het akkoord beoogde tienduizenden verduurzaamde woningen per jaar realiseren we er nu maar ongeveer drieduizend. Maar goed, de techniek is volop in beweging. En wat drie jaar geleden ondenkbaar was, is nu heel gewoon. Die zekerheid biedt ook hoop." ◀

## HAGEMANS VASTGOEDONDERHOUD B.V.

Tarweweg 5, 6534 AM Nijmegen  
Telefoon 024 - 371 44 17  
E-mail info@hagemans.nl  
[www.hagemans.nl](http://www.hagemans.nl)